
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da _____

contro: _____

N° Gen. Rep. **160/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2022 ore 11:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO GIUSBERTI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Laura Sensi**

**NUOVO RAPPORTO DI VALUTAZIONE
CHE SOSTITUISCE IN TOTO QUELLO DEPOSITATO
IL 17 DICEMBRE 2018**

Edificio residenziale indipendente dotato di corpi di fabbrica accessori e corte esclusiva, in fase di ricostruzione a seguito del sisma del 2012, sito in Cento, località XII Morelli, Via Tassinari c.n. 7/2, il tutto insistente su terreno di piena proprietà della Partecipanza Agraria di Cento

Esperto alla stima: GEOM. PATRIZIO CECCHIN
Codice fiscale: CCCPRZ67B09D548M
Studio in: VIA GIOVANNI XXIII 77 - 44123 FERRARA
Telefono: 0532/765600
Fax: 0532/798168
Email: p.cecchin@studiomaggi-cecchin.191.it
Pec: patrizio.cecchin@geopec.it

Comproprietari non esegutati: la Partecipanza Agraria di Cento è proprietaria dell'area a sedime per l'intera quota di 1/1.

6. Misure Penali

Ubicazione bene: Via Tassinari c.n. 7/2, località XII Morelli, Comune di Cento.

Lotto: edificio ad uso civile abitazione dotato di corpi di fabbrica accessori e corte esclusiva, escluse le aree a sedime, in fase di ricostruzione a seguito del sisma del 2012.

Misure Penali: nessuna.

7. Continuità delle trascrizioni

Ubicazione bene: Via Tassinari c.n. 7/2, località XII Morelli, Comune di Cento.

Lotto: edificio ad uso civile abitazione dotato di corpi di fabbrica accessori e corte esclusiva, escluse le aree a sedime, in fase di ricostruzione a seguito del sisma del 2012.

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Ubicazione bene: Via Tassinari c.n. 7/2, località XII Morelli, Comune di Cento.

Lotto: edificio ad uso civile abitazione dotato di corpi di fabbrica accessori e corte esclusiva, escluse le aree a sedime, in fase di ricostruzione a seguito del sisma del 2012.

Prezzo da libero: € 260.000,00

EDIFICIO RESIDENZIALE INDIPENDENTE DOTATO DI CORPI DI FABBRICA ACCESSORI E CORTE ESCLUSIVA, IN FASE DI RICOSTRUZIONE A SEGUITO DEL SISMA DEL 2012, SITO IN CENTO, LOCALITÀ XII MORELLI, VIA TASSINARI C.N. 7/2, IL TUTTO INSISTENTE SU TERRENO DI PIENA PROPRIETA' DELLA PARTECIPANZA AGRARIA DI CENTO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: edificio ad uso civile abitazione dotato di corpi di fabbrica accessori e corte esclusiva, escluse le aree a sedime, in fase di ricostruzione a seguito del sisma del 2012.

Trattasi di edificio indipendente e libero su quattro lati ad uso civile abitazione dotato di locali accessori in corpi di fabbrica separati e con circostante corte esclusiva. L'immobile era pressoché completamente crollato a causa degli eventi sismici verificatisi nell'anno 2012 e, alla data del sopralluogo in loco, risultava in fase avanzata di ricostruzione.

Quota e tipologia del diritto

- proprietà superficaria per 1/2

 proprietà superficaria per 1/2
 le.

Eventuali comproprietari non eseguiti: Partecipanza Agraria di Cento, con sede in Cento, C.F. 81000630384, proprietaria dell'area per 1/1.

Identificato al Catasto Fabbricati:

ABITAZIONE DI TIPO RURALE: foglio 17, mappale 10 unito ai mappali 120 e 121, indirizzo Via Tassinari c.n. 89, piano T, Comune Cento, categoria A/6, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 278 mq., rendita catastale € 441,57.

Intestazione:

..... proprietà superficaria per 1/2 in regime di comunione dei beni
 proprietà
 superficaria per 1/2 in regime di comunione dei beni (.....); Partecipanza Agraria di Cento, con sede in Cento (FE), C.F. 81000630384, proprietà dell'area per 1/1.

Derivante da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Via Tassinari, mappale 556, mappale 555, mappale 554, salvo altri più precisi.

Note: la toponomastica ed il numero dei piani dell'edificio sono errati.

Conformità catastale:

Come meglio descritto nei capitoli successivi, alla data del sopralluogo in loco la fotografia dei luoghi è quella di un immobile in fase avanzata di ricostruzione, avendo precedentemente riportato danni a seguito dal sisma verificatosi nell'anno 2012. Ragion per cui è stato quasi totalmente demolito e riedificato.

Le planimetrie in atti non rispecchiano lo stato dei luoghi, ma l'aggiornamento catastale dovrà essere inoltrato alla conclusione di tutte le opere (compreso l'aggiornamento toponomastico e l'identificazione dei piani dell'edificio).

Si specifica che non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico del lotto e la puntuale verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario. Dal sopralluogo effettuato in loco, è verosimile ipotizzare che il perimetro della corte sia parzialmente da rettificare, in quanto occupa porzioni non di proprietà.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

Note: in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dal presente rapporto di valutazione la quantificazione degli oneri relativi all'eventuale azione di accertamento sul valore, che l'Agenzia delle Entrate dovesse eventualmente intraprendere nei confronti dell'aggiudicatario, che ne risponderà a propria esclusiva cura e spese.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente consulenza è un edificio indipendente destinato a civile abitazione indipendente con locale accessori di vetusta età costruttiva, sito nelle vicinanze di XII Morelli, località posta ad una distanza di circa 5 Km. dal centro del comune di Cento, in una zona prettamente agricola.

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: rurale.

Servizi presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: nessuna di rilevanza.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di rilevanza.

Attrazioni storiche: nessuna di rilevanza.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori (considerato libero al decreto di trasferimento).

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara non sono risultati contratti di locazione in essere per l'immobile pignorato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Patti, diritti, limitazioni e servitù emergenti dagli atti a rogito notaio Galeazzo Falzoni Gallerani di Cento in data 22/05/1949 rep. 1559/611 ed in data 08/07/1951 rep. 2783/1092.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, a favore di Cassa di Risparmio in Bologna S.p.a. (C.F. 02089911206) contro [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca € 216.000,00, importo capitale € 108.000,00, durata anni 30, tasso interesse annuo 6,2%, derivante da atto pubblico del Notaio Maglione Domenico di Cento in data 24/01/2008 rep n. 8292/4572, iscritta a Ferrara in data 28/01/2008 al reg. gen. 1921 e reg. part. 367.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore della società [redacted] C. [redacted] contro [redacted] a quota di 1/2, derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Ferrara del 27/02/2014 rep. 289/2014, importo ipoteca € 20.000,00 ed importo capitale € 9.874,80, iscritta a Ferrara in data 30/10/2014 al reg. gen. 14589 e reg. part. 1714.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [redacted] 0) contro [redacted] per la quota di 1/2, derivante da Decreto ingiuntivo Giudice di Pace di Ferrara del 07/06/2014 rep. 1135, importo ipoteca € 2.700,00 ed importo capitale € 675,66, iscritta a Ferrara in data 21/01/2015 al reg. gen. 859 e reg. part. 87.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [redacted] per la quota di 1/2, derivante da Decreto ingiuntivo Giudice di Pace di Ferrara del 22/04/2015 rep. 1112, importo ipoteca € 2.700,00 ed importo capitale € 702,60, iscritta a Ferrara in data 10/09/2015 al reg. gen. 13764 e reg. part. 1690.

[redacted] per la quota di 1/2, derivante da Decreto ingiuntivo Giudice di Pace di Ferrara del 06/10/2015 rep. 2508, importo ipoteca € 7.700,00 ed importo capitale € 4.723,19, iscritta a Ferrara in data 26/01/2016 al reg. gen. 1108 e reg. part. 152.

IPOTECA LEGALE, a favore di [redacted] c [redacted] per la quota di 1/2, importo ipoteca € 83.777,38, importo capitale € 41.888,69, derivante da ruolo Pubblico ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a. del 14/03/2017 rep n. 1218/3917, iscritta a Ferrara in data 15/03/2017 al reg. gen. 4430 e reg. part. 674.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore [redacted] C1 [redacted] per la quota di 1/2, derivante da Decreto ingiuntivo Giudice di Pace di Brescia del 07/11/2018 rep. 13629/2018, importo ipoteca € 7.000,00 ed importo capitale € 3.822,49, iscritta a Ferrara in data 31/10/2019 al reg. gen. 18572 e reg. part. 2847.

4.2.2 Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore della [redacted] in comunione dei beni [redacted] a per la restante quota di 1/2, aerivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 27/04/2018 rep. 1500/2018, trascritto a Ferrara in data 30/05/2018 al reg. gen. 8722 e reg. part. 6024.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.**Attestazione Prestazione Energetica:** non reperibile.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO.

Avvertenze ulteriori: non si esclude la presenza di servitù di impianto o di altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali obblighi e/o oneri derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Al 01/01/1998 il diritto di piena proprietà superficaria del bene staggito era di:

a lui pervenuto in forza di:

a) atto di compravendita a ministero notaio Luigi Grignani del 04/11/1923 rep. 1920, trascritto a Ferrara il 28/11/1923 al vol. 449/178, mediante il quale acquistavano il fabbricato in diritto di superficie, per la quota di 1/3 ciascuno

b) successione in morte di [redacted] al n. 65 vol. 108, trascritto il 06/04/1949 al vol. 810/39, regolata per Legge, eredi per stirpe:

- [redacted] fratelli 5/60 ciascuno;

- [redacted] fu Ivo, pronipote, per la quota di 1/60 ciascuno.

c) successione in morte di [redacted] deceduto il 01/01/1949, registrata a Cento il 27/04/1949 al n. 79 vol. 112, trascritta il 05/05/1949 al vol. 865/94, regolata da Testamento olografo pubblicato notaio Consoli il 26/01/1949, registrato a Ferrara il 11/02/1949 al n. 1860, erede della quota di 20/60, il nipote:

d) atto di compravendita a ministero del notaio Galeazzo Falzoni Gallerani del 22/05/1949 rep. 1559/611, trascritto a Ferrara il 23/06/1949 vol. 867/156, mediante il quale

e, hanno venduto i loro 10/60 a:

e) atto di compravendita a ministero del notaio Galeazzo Falzoni Gallerani del 08/07/1951 rep. 2783/1092, trascritto a Ferrara il 12/11/1951 al vol. 915/128, mediante il quale Luigi ha venduto i suoi 1/60 a:

f) atto di compravendita a ministero del notaio Carmelo Ferrante Consoli del 31/03/1935, trascritto a Ferrara il 16/04/1945 al vol. 802/82 mediante il quale fu Luigi, hanno venduto i loro 8/60 a PEDERZINI CESIRA fu Michele.

[redacted] al n. 83 vol. 134, trascritta il 27/06/1967 al R.P. n. 4541, regolata per Legge, erede della quota di 8/60 il figlio:

A questo punto [redacted] proprietario di 60/60.

Successione in morte di [redacted] deceduto il 19/03/2006, registrata a Cento il 14/07/2006 al n. 85 vol. 222, non trascritta. Dagli atti successivi si evince che gli eredi erano:

- [redacted] moglie, per la quota di 1/3;

- A [redacted] figlia, per la quota di 1/3;

- [redacted] figlio, per la quota di 1/3.

Con atto di compravendita a ministero del notaio Domenico Maglione del 24/01/2008 rep. 8291/4571, trascritto il 28/01/2008 al n. part. 1178,

vendono a:

- r. per la quota di 1/2 in comunione legale della proprietà superficiaria;
- per la quota di 1/2 in comunione legale della proprietà superficiaria.

7. PRATICHE EDILIZIE E MUDE:

- ordinanza di inagibilità temporanea n. 184 del 06/06/2012;
- scheda AeDES prot. 00011038004000005902 del 11/06/2012;
- ordinanza di inagibilità n. 302 del 23/06/2012;
- comunicazione avvio ripristino danni dal sisma prot. 2012/0775;
- pratica MUDE richiesta di contributo per la ricostruzione 0803800400000773392016;
- Autorizzazione paesaggistica pratica n. 2016/0120 prot. n. 11721 del 08/03/2016;
- pratica comunale S.C.I.A. 2016/0123 prot. 12277 del 10/03/2016 per intervento di riparazione a seguito degli eventi sismici del 20-29 maggio 2012. Le opere previste sono il consolidamento fondale, consolidamento delle pareti murarie esistenti, nuova realizzazione di pareti murarie al piano primo e sottotetto, realizzazione cordoli in c.a., nuova realizzazione dei solai interpiano e di copertura, rifacimento impianti tecnologici con efficientamento energetico. L'assetto architettonico prevede che l'edificio monofamiliare sia costituito al piano terra dalla zona giorno formata da ingresso con scala a vista, soggiorno con ripostiglio, cucina con dispensa, legnaia, cantina, lavanderia e bagno, al piano primo da due camere matrimoniali con cabine armadio, ulteriore camera da letto matrimoniale, bagno e ripostiglio, al piano sottotetto da due locali ad uso soffitta;
- S.C.I.A. a sanatoria per opere presenti in loco e difformi dalla planimetria catastale di primo impianto n. 2017/0712 (conformazione legittimità stato dei luoghi), costituita dalla tavola dello stato autorizzato e stato di fatto ante sisma 2012;
- Proroga fine lavori n. 29145/2021 del 18/05/2021, con termine prescritto al 17/07/2022, pena la decadenza del contributo;
- ordinanza n. 59 del 14/05/2018 per assegnazione contributi a beneficio di edifici danneggiati dagli eventi sismici del 20-29 maggio 2012, codice CUP F37J18000090008, importo concesso euro 433.573,77 (iva inclusa);
- autorizzazione erogazione SAL 0 euro 28.742,63 (iva inclusa) prot. 30374/2018 del 08/06/2018;
- autorizzazione erogazione SAL 1 euro 59.646,84 (iva inclusa) prot. 37467/2018 del 11/07/2018;
- autorizzazione erogazione SAL 2 euro 72.572,38 (iva inclusa) prot. 28183/2019 del 22/05/2019;
- autorizzazione erogazione SAL 3 euro 119.293,65 (iva inclusa) prot. 45090/2019 del 20/08/2019.

I succitati interventi ed il contributo sono relativi all'edificio principale adibito ad abitazione identificato col mappale 10; il corpo accessorio, identificato col mappale 121 (deposito/forno) è oggetto d'intervento ma escluso dal contributo, mentre il corpo accessorio identificato col mappale 120 (barchessa) è escluso sia dall'intervento che dal contributo. Relativamente alla conformità di quest'ultimo, si dovrà fare riferimento alla planimetria catastale d'impianto, in quanto non sono presenti titoli edilizi ad esso pertinenti.

Si specifica che all'art. 6 c.2 delle Ordinanze nn. 29, 51 e 86 del 2012 è testualmente citato che *"il proprietario che aliena il suo diritto sull'unità immobiliare a soggetti diversi da parenti o affini fino al quarto grado, dal coniuge, dal promissario acquirente se in possesso di un titolo giuridico avente data antecedente agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, o dall'affittuario o dal comodatario residente alla data del sisma e dai casi previsti dagli articoli 1128, 1103 e 1104 del Codice Civile, prima della data di ultimazione degli interventi che hanno beneficiato dei contributi previsti dalla presente ordinanza, ovvero prima di due anni dalla stessa ultimazione nel caso di unità immobiliare affittata, è dichiarato decaduto ed è tenuto al rimborso delle somme percepite, maggiorate degli interessi legali"*.

Nell'Allegato 1 del resoconto del Tavolo Tecnico Congiunto della Regione Emilia Romagna tra Comuni/Ordini Professionali/Regione/Struttura Commissariale/Agenzia per la Ricostruzione del 18/04/2018 avente per oggetto *"Contributi per la ricostruzione di immobili oggetto di procedure esecutive individuali"* viene testualmente citato *"Si riepiloga la disciplina prevista nelle ordinanze*

commissariali con riferimento alla possibilità di accedere al contributo per la ricostruzione nelle ipotesi di immobili oggetto di procedure esecutive individuali”, al comma 2 “nel caso l’atto di pignoramento sia stato trascritto dopo gli eventi sismici del maggio 2012, conformemente a quanto previsto dall’art. 6 c.2 delle Ordinanze nn. 29, 51 e 86 del 2012, se il proprietario alla data del sisma è anche beneficiario del contributo (ossia è destinatario di provvedimento di concessione da parte del Comune), l’acquirente all’asta subentrerà con i medesimi diritti e obblighi derivanti dalla concessione del contributo. In caso contrario, ossia se il proprietario alla data del sisma non è il beneficiario del contributo, l’acquirente all’asta non avrà alcun diritto a percepire il contributo per la riparazione/ricostruzione dell’immobile”.

Si specifica, inoltre, che il termine ultimo per la comunicazione di fine lavori era il 17 luglio 2022, pena la decadenza del contributo.

Di fatto, alla data odierna, non risultano depositate né la variante in corso d’opera, né la comunicazione di fine lavori, né la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità, in considerazione altresì che parte dei lavori non sono terminati, come ad esempio taluni impianti, il sistema fognario, etc.

Il Comune, ai sensi della normativa vigente, emanerà conseguentemente a breve una diffida assegnando un ulteriore termine di 60 giorni per terminare i lavori; in difetto di ciò, il contributo concesso decadrà e gli importi percepiti dovranno essere rimborsati maggiorati degli interessi legali.

Note: si precisa che quanto sopra descritto è frutto di un confronto con l’Ufficio Comunale preposto e riferito allo status attuale.

Non è pertanto possibile, alla data odierna, determinare quali saranno gli eventuali futuri sviluppi ed effetti che deriveranno dalla mancata conclusione dei lavori e dalla conseguente decadenza del contributo.

Si consiglia quindi agli interessati all’acquisto di confrontarsi ulteriormente con detto Ufficio Comunale al fine di avere precisi aggiornamenti sullo stato della pratica e sugli sviluppi successivi alla presente relazione.

7.1 Conformità edilizia:

ABITAZIONE E DEPOSITO/FORNO: la civile abitazione ed il deposito/forno sono oggetto di titolo edilizio scaduto il 17/07/2022 (vedi paragrafo precedente). Tenuto altresì conto che gli immobili sono stati parzialmente demoliti e che le opere di ricostruzione sono in fase avanzata di realizzazione, la conformità edilizia potrà essere assentita solo all’ultimazione dei lavori, verificando altresì quanto riportato nella pratica di variante.

BARCHESSA: dal confronto tra la planimetria catastale di primo impianto e lo stato dei luoghi, si sono riscontrate molteplici difformità, relativamente alla generale conformazione del corpo di fabbrica, tra i quali la realizzazione di volumi non legittimi e la modifica prospettica.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili con:

BARCHESSA: considerato che l’area ricade in zona a tutela paesaggistica con vincolo della Partecipanza Agraria e che le difformità si configurano (tra l’altro) come incremento di volume, le opere non sono sanabili, in quanto ai sensi dell’art. 167 comma 4 lett. A del D.Lgs. 42/04 non è possibile chiederne la compatibilità paesaggistica. Si dovranno quindi attuare opere per la messa in pristino dello stato legittimato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia/urbanistica e la relativa fattibilità della regolarizzazione con corrispondente costo, sono determinati da un parere professionale e da una stima sommaria dedotta anche a seguito di colloqui con i tecnici dell’Ufficio Comunale preposto, e serve unicamente a dare un’indicazione di massima agli interessati.

Per le eventuali difformità che si riscontrassero in seguito ad un'ulteriore verifica e più approfondita ricerca dei titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile, eventuali messe in pristino dei luoghi mediante adeguamenti o demolizioni, se e in quanto necessari, la verifica particolareggiata delle norme di riferimento vigenti sia all'epoca delle eventuali opere abusive che alla data odierna, l'eventuale presentazione di pratiche edilizie di sanatoria/compatibilità paesaggistica/agibilità, saranno a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario. Sarà quindi a carico del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre salvo il diritto di terzi.

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PREVENZIONE INCENDI (FASCICOLO N. 18396):

CPI prot. n. 11053 del 06/09/2011 a nome serbatoio GPL interrato (alimentazione caldaia e fornelli), valido sino al 23/05/2017 e non rinnovato.

Non si dichiara la conformità relativamente alla prevenzione incendi, in quanto il CPI risulta scaduto.

Spesa totale presunta per la regolarizzazione antincendio: € 1.000,00.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	P.R.G.
Zona omogenea (P.R.G.):	E1
Norme tecniche di attuazione:	zona agricola – sottozona delle Partecipanze
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	zona di interesse storico testimoniale: Partecipanze agrarie cento-pievesi (art. 23 P.T.C.P.)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di cespite con assetto architettonico tipico delle corti coloniche, costituito da fabbricato di abitazione di tipo isolato a pianta rettangolare che originariamente si sviluppava su tre piani fuori terra, e da due corpi accessori staccati, anch'essi di forma rettangolare, il primo di un solo piano fuori terra adibito a deposito/forno, ed il secondo sviluppato su due livelli adibito a barchessa, tutti insistenti su corte pertinenziale.

A seguito dei gravissimi danni alle strutture portanti causati dagli eventi sismici del maggio 2012, l'unità abitativa è stata parzialmente demolita, mentre il deposito/forno è completamente crollato. La barchessa invece risulta ancora integra, ma appare essere stata parzialmente modificata nel corso degli anni senza riguardo alle sue caratteristiche storico-testimoniali ed al vincolo paesaggistico in cui ricade l'area.

I lavori di ripristino dell'abitazione consistenti (come da progetto presentato al Comune) nel consolidamento fondale, consolidamento delle pareti murarie con intonaco armato, nuova realizzazione delle pareti murarie del piano primo e sottotetto, realizzazione di cordoli in c.a., nuova realizzazione dei solai di interpiano e di copertura, rifacimento degli impianti tecnologici con efficientamento energetico, risultano in avanzata fase di esecuzione; sono da terminare parte degli impianti, la scala di accesso al sottotetto, taluni infissi, le tinteggiature, i rivestimenti, le opere di finitura interna ed esterna, il sistema fognario.

La ricostruzione del deposito/forno non risulta nemmeno iniziata.

1. Quota e tipologia del diritto

proprietà superficciaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con

proprietà superficciaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Eventuali comproprietari non esegutati: Partecipanza Agraria di Cento, con sede in Cento (FE), C.F. 81000630384, proprietaria dell'area per 1/1.

Condizioni generali: il bene staggito si configura quale immobile in fase avanzata di ricostruzione.

2. Caratteristiche descrittiveCaratteristiche strutturali:

Copertura abitazione	tipologia: a padiglione materiale: struttura lignea e soprastanti tegole di laterizio condizioni: ottime
Scala interna abitazione p.t/p.1	materiale: ferro condizioni: ottime
Scala interna abitazione p.t/p.1	assente
Solai abitazione	piano primo: misto struttura lignea-calcestruzzo sottotetto: laterocemento condizioni: ottime
Solai deposito/forno	non presenti
Solai barchessa	tipologia: tavelle di laterizio condizioni: scarse
Strutture verticali abitazione	materiale: muratura di laterizio condizioni: ottime
Strutture verticali deposito/forno	non presenti
Strutture verticali barchessa	materiale: muratura di laterizio condizioni: scarse

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni abitazione	tipologia: ante a battente materiale: pvc e vetrocamera protezione: tutt'ora assenti condizioni: ottime
Infissi esterni deposito/forno	non presenti
Infissi esterni barchessa	materiale: legno condizioni: scarse

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: ottime <i>note: in fase di completamento</i>
Pareti esterne abitazione	materiale: muratura di laterizio con cappotto termico condizioni: ottime <i>note: finiture in fase di completamento</i>
Pavimentazione interna abitazione	materiale: gres porcellanato condizioni: ottime
Pavimentazione interna deposito/forno	non presenti
Pavimentazione interna barchessa	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse
Rivestimenti abitazione	ubicazione: cucina e bagno materiale: ceramica condizioni: ottime <i>note: in fase di completamento</i>

Impianti:

Abitazione	In generale, gli impianti sono in fase di realizzazione/completamento. L'impianto di riscaldamento è in parte radiante ed in parte con terminali ibridi (riscaldamento/condizionamento - ancora da installare), con radiatori nei servizi (in parte da installare); manca completamente l'allestimento del vano tecnico per l'installazione della caldaia, del sistema solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria, etc., il gruppo refrigeratore esterno, l'unità VMC. L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, è pressoché terminato mancando di fatto l'installazione dei terminali; dalla vista satellitare si evince installazione dei pannelli fotovoltaici, dei quali non si è però rilevata la presenza degli inverter nel vano tecnico. L'impianto di adduzione del gas (GPL) risulta verosimilmente completato.
Deposito/forno, barchessa	non è presente alcun impianto tecnologico.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, comprendendo le superfici principali e secondarie in ragione dei rapporti mercantili superficiali definiti dalla norma UNI EN 15733:2011, dall'allegato C del D.P.R. 138/98, nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, opportunamente adeguati alla realtà di cui trattasi.

Considerata l'insanabilità dei volumi illegittimi della barchessa, questa verrà esclusa dalla valutazione complessiva del lotto.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Abitazione p.t. e p.1°	superficie lorda di pavimento	319,58	1,00	319,58
Abitazione sottotetto	superficie lorda di pavimento	70,63	0,35	24,72
Deposito/forno	superficie lorda di pavimento	27,80	0,20	5,56
Corte	superficie esterna	25,00	0,10	2,50
		479,40	0,02	9,59
Totale		922,41		361,95

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile viene eseguita tenendo conto delle informazioni adeguate e disinteressate desunte presso operatori del settore locale, con riferimento ai prezzi recentemente praticati nelle compravendite di immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in valutazione e tenendo nella debita considerazione i vari elementi influenti quali l'ubicazione, il grado di finitura, lo stato di conservazione, la vetustà dell'immobile, l'andamento del mercato, il suo status impiantistico, i vincoli giuridici, etc., nonché i costi per l'ultimazione dell'intervento.

Al valore unitario del bene staggito verrà scomputato il valore del terreno di proprietà della Partecipanza Agraria di Cento, calcolato per 1/5 del valore del fabbricato stesso in virtù del Regolamento del Diritto di Superficie D.C. 25/09/1995 emanato dall'Ente medesimo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
Uffici del Registro di Ferrara;
Ufficio Tecnico Comunale di Cento;
Agenzie immobiliari di Cento.

8.3 Valutazione corpi:

Edificio ad uso civile abitazione dotato di corpi di fabbrica accessori e corte esclusiva, escluse le aree a sedime, in fase di ricostruzione a seguito del sisma del 2012.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Edificio residenziale monofamiliare con accessorio e corte	361,95	€ 850,00	€ 307.657,50
Stima sintetica comparativa parametrica			€ 307.657,50

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore complessivo</i>
Edificio residenziale monofamiliare con accessori e corte	361,95	€ 307.657,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	- € 46.148,63
Pratica prevenzione incendi serbatoio GPL	- € <u>1.000,00</u>
Totale	€ 260.508,87

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda:	€ 260.000,00
---	---------------------

Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. pratiche edilizie e Mude;
4. atto compravendita Notaio Maglione rep. 8291 del 24.01.08;
5. certificato di matrimonio;
6. visure ipocatastali.

Data generazione:
09/08/2022

L'Esperto alla stima
GEOM. PATRIZIO CECCHIN